



PUTUSAN

Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NUR ASNI Binti SAIR, Tempat /tanggal lahir, Bukittinggi / 1 Juli 1944, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Soekarno Hatta, Gg. Swadaya RT/RW 006/001, Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, sebagai Penggugat;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. M. Ifra Fauzan, S.HI, 2. Arif Budiman, S.H dan 3. Muhammad Alvi Syukri, S.H., M.H, kesemuanya merupakan Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Justice Companion beralamat di Jalan Pemuda No. 3B, Kelurahan Aua Tajungkang Tengah Sawah Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 05/KHJC/SK-KHUSUS/I-2024 tanggal 19 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 35/Pdt.SK/2024/PN-Bkt tanggal 20 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan:

1. **SYARIFAH NAIN Binti NAIN DT. MAJO LELO**, beralamat dahulu di Jalan Ceremai I Nomor 5 Tabing Kota Padang dan sekarang tidak diketahui alamatnya diseluruh wilayah Indonesia, selanjutnya disebagai sebagai Tergugat;
2. **ATR / BPN Kota Bukittinggi**, beralamat di Jalan Adiyaksa Belakang Balok Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi sebagai Turut Tergugat; dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Novita Cahya Kusuma, S.ST., M.H., 2. Nugrohowati, S.Si.T., 3. Ikhwan Fajri, S.ST., 4. Panji Satria Azril, S.H, 5. Marlina, S.H., 6. Nora Arifka, S.A.P., 7. Ferdy Nugraha, S.Tr., 8. Davit Riski Erlangga, S.H., kedelapannya memilih alamat hukum pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi di Jalan Prof. Hazairin, S.H Nomor 15 Bukittinggi

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 424/SKU.MP.02.02-13.75/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 103/Pdt.SK/2024/PN-Bkt tanggal 25 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 29 Februari 2024 dalam Nomor Register 6/Pdt.G/2024/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa sekira pada tanggal 28 Maret 1995 Penggugat dan suami Penggugat (**Alm ASMAR**) telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat **SYARIFAH NAIN Binti NAIN DT.MAJO LELO** seharga Rp 9.500.000,- (*Sembilan Juta Lima Ratus Ribu* Rupiah) dengan luas 410 M² yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta, Gang Swadaya Kubu Balirik, Ipuah Mandiangin, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 atas nama Pemilik **NAIN glr Dt. MADJO LELO**, dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR
2. Bahwa Penggugat dan suami (**Alm ASMAR**) melakukan transaksi jual beli tersebut dengan Tergugat yang merupakan anak kandung dari **NAIN glr. Dt. MADJO LELO**;
3. Bahwa Suami Penggugat (**ASMAR**) telah meninggal dunia pada hari Minggu tanggal 10 Januari 1999 sebagaimana Surat Keterangan

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Meninggal yang dikeluarkan oleh Kelurahan Campago Ipuh Kota Bukittinggi tertanggal 11 Januari 2024;

4. Bahwa jual-beli antara Penggugat dan Tergugat **tidak dilakukan di hadapan Notaris, akan tetapi dilakukan dibawah** tangan dengan melampirkan kwitansi dan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 dari Tergugat;
5. Bahwa sebidang tanah yang Penggugat beli kepada Tergugat dilakukan pembayaran secara dicicil atau diangsur dan dibuktikan dengan kwitansi pembayaran dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp4.000.000,- (*Empat Juta Rupiah*) pada tanggal 28 Maret 1995;
 - b. Pembayaran kedua sebesar Rp4.000.000,- (*Empat Juta Rupiah*) pada tanggal 2 April 1995;
 - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp1.500.000,- (*Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) pada tanggal 28 Februari 1999;

Sehingga cukup beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut dengan bukti adanya transaksi sebagaimana yang Penggugat jelaskan adalah sah secara hukum;

6. Bahwa karena ketidaktahuan dan atau kelalaian Penggugat dalam hal jual-beli sebidang tanah yang sudah ada Sertipikatnya tidak melalui Notaris, **hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan** dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang menjadi objek jual-beli tersebut menjadi sebuah tanah adanya peralihan hak dan juga telah menguasai secara penuh atas objek tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak mana pun sehingga dapatlah dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara a quo;
7. Bahwa pembelian sebidang tanah beserta pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat telah lunas, maka penguasaan maupun surat-surat kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 166 hingga saat ini berada ditangan Penggugat dan belumlah dilakukan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut;



8. Bahwa saat ini Penggugat akan mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi pada saat Penggugat menemui Tergugat pada alamat Jl Ceremai No 5, Tabing, Kota Padang tidak ditemukan lagi yang bersangkutan maupun ahli warisnya dan juga rumah yang berada di Jl Ceremai No 5 Kota Padang tersebut telah dihuni oleh orang lain yang tidak ada berhubungan dengan Tergugat;
9. Bahwa selama ini Penggugat beserta anak Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat maupun ahli warisnya akan tetapi tidak ditemukan dan diketahui keberadaannya, dan untuk kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat mengajukan Gugatan Pengesahan Jual-beli ke Pengadilan Negeri Bukittinggi dengan mendudukan pihak penjual yang tidak diketahui keberadaannya maupun ahli warisnya sebagai pihak tergugat agar kiranya diputuskan dalam perkara *a quo* agar adanya kepastian hukum bagi Penggugat;
10. Bahwa oleh karena obyek perkara adalah sebidang tanah yang sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi, maka pihak ATR/BPN Kota Bukittinggi ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi serta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Jual-Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini **SYARIFAH NAIN Binti NAIN DT. MAJO LELO** (sebagai Pihak Penjual) dengan **NUR ASNI Binti SAIR** (sebagai Pihak Pembeli), yang dilaksanakan pada tanggal 28 Maret 1995, atas sebidang tanah dengan luas 410 M² sebagaimana yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, atas nama pemilik **NAIN glr. DT. MADJO LELO** dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR

Dengan harga jual-beli sebesar Rp9.500.000,- (*Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*)

3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 410 M² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, atas nama **NAIN glr. DT. MADJO LELO** dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 terdaftar atas nama **NAIN glr. DT. MADJO LELO** beralih menjadi atas nama **NUR ASNI**;
5. Menyatakan Turut Tergugat Badan Pertanahan Kota Bukittinggi untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Milik atas nama **NAIN glr. DT. MADJO LELO** menjadi Atas nama Penggugat **NUR ASNI**;
6. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh Biaya yang timbul akibat perkara ini.

Subsidiar:

Apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat berdasarkan relaas panggilan delegasi surat tercatat tanggal 5 Maret 2024, panggilan umum melalui Kantor Wali Kota Padang pada tanggal 8 Maret 2024 dan panggilan umum melalui kantor Pemerintahan Kota Bukittinggi pada tanggal 2 April 2024 serta menempelkan panggilan/relaas pintu umum Pengadilan Negeri Bukittinggi terhadap hal tersebut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat berdasarkan relaas panggilan surat tercatat tanggal 5 Maret 2024 dan 2 April 2024 Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat dan Turut Tergugat baru hadir kuasanya yang bernama Davit Riski Erlanggar, S.H pada tanggal 17 Juli 2024 dengan tahapan persidangan yang agenda sidang Pembuktian yaitu bukti surat dan Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjelaskan bahwa Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain ... pada huruf b menjelaskan bahwa sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut;

Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (5) Undang-undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjelaskan bahwa Ketidakhadiran pihak Turut Tergugat yang kepentingannya tidak signifikan tidak menghalangi pelaksanaan Mediasi;

Menimbang, bahwa kehadiran Turut Tergugat pada persidangan tanggal 17 Juli 2024 dengan acara Pembuktian yang dihadiri oleh kuasanya tersebut, terhadap hal tersebut tidak dimungkinkan lagi untuk melakukan Mediasi karena sudah melewati tahapan jawab-jawab dan lagi pula dalam perkara aquo Turut Tergugat yang kepentingannya tidak signifikan tidak menghalangi pelaksanaan Mediasi maka terhadap perkara aquo tidak dilakukan Mediasi;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tidak ada perubahan dan tetap dengan gugatan semula;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Asni, dengan NIK: 1375024107440009, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1375023112090011 atas nama Kepala Keluarga Nur Asni, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Nomor 112/PEM/CI/I-2024, tanggal 11 Januari 2024, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 18 Maret 1995, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 2 April 1995, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi kwitansi pembayaran tanggal 28 Februari 1999, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 166, tanggal 12 April 1973, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **YUHENDRI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan ke persidangan ini karena sebagai Saksi dalam perkara jual beli tanah antara Nur Asni (Penggugat) dengan Syarifah Nain (Tergugat);
 - Bahwa letak tanah yang diperkarakan sekarang yaitu di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui terkait proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah Saksi pernah menemani suami dari Penggugat yang bernama Asmar pergi ke Padang yaitu ke rumah Tergugat Syarifah Nain di Jalan Ceremai Tabing Kota Padang;
- Bahwa setahu Saksi, tujuan Asmar suami dari Penggugat datang ke rumah Tergugat Syarifah Nain waktu itu adalah untuk mengantarkan uang pelunasan pembelian tanah yang terletak di Ipuah Mandiangin;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa uang yang dibayarkan waktu itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa nama orang tua dari Syarifah Nain;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang bernama Nain Dt. Majo Lelo;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan batas-batas tanah yang diperkarakan sekarang;
- Bahwa Saksi pergi menemani Asmar ke rumah Tergugat Syarifah Nain di Padang sekitar tahun 1990;
- Bahwa Saksi kenal dengan Asmar, karena Saksi membantu Asmar berdagang di Pasar Bawah Bukittinggi;
- Bahwa Saksi tidak tahu di mana keberadaan Syarifah Nain sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, Asmar sudah meninggal dunia pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-4 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang diperkarakan sekarang ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut karena Saksi hanya sekedar menemani Asmar ke Padang;
- Bahwa ada Saksi diberitahu oleh Asmar tujuannya ke Padang yaitu melunasi pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uang pelunasan pembelian tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut letaknya di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;
- Bahwa Saksi pernah dibawa oleh Asmar ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir datang ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 1990;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



- Bahwa setahu Saksi, dulunya tanah objek perkara tersebut berupa tanah kosong kalau sekarang Saksi tidak tahu bagaimana kondisi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang diperkarakan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa dulunya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa tidak ada Saksi melihat Asmar menyerahkan uang kepada Tergugat karena Saksi di luar saja waktu itu;
- Bahwa tidak ada Saksi melihat kwitansi pembayaran tanah tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat akan menanggapi didalam kesimpulannya;

2. **IRVAN ARIF**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan ke persidangan ini karena sebagai Saksi dalam perkara jual beli tanah;
- Bahwa yang Saksi tahu Nur Asni (Penggugat) pernah membeli tanah tetapi kepada siapa dibelinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa letak tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat yaitu di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sama-sama berdagang di Pasar Bawah Kota Bukittinggi;
- Bahwa sewaktu sama-sama berjualan di Pasar Bawah Penggugat pernah mengatakan kepada Saksi bahwa Penggugat membeli tanah di Ipuah, lalu Saksi jawab "baguslah";
- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kepada siapa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan yang bernama Asmar yaitu suami dari Penggugat;
- Bahwa Asmar tidak pernah bercerita kepada Saksi mengenai pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah siapa yang dibeli oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi, tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1995/1996;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat bercerita tentang tanah tersebut kepada Saksi karena Saksi dan Penggugat sama-sama berjualan di Pasar Bawah Kota Bukittinggi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat P-4 yang diperlihatkan di persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat (diperkarakan sekarang);
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini adalah Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat membeli tanah;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat akan menanggapinya di Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti Surat berupa:

1. Fotokopi buku tanah Hak Milik Nomor 166 tanggal 12 April 1973, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.T-1;
2. Fotokopi Gambar Situasi Nomor 165/1972, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T.T-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 26 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya bahwa pada tanggal 28 Maret 1995 Penggugat dan suami Penggugat (*Alm* **ASMAR**) telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat **SYARIFAH NAIN Binti NAIN DT.MAJO LELO** seharga Rp 9.500.000,- (*Sembilan Juta Lima Ratus Ribu* Rupiah) dengan luas 410 M² yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta, Gang Swadaya Kubu Balirik, Ipuah Mandiangin, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 atas nama Pemilik **NAIN gir Dt. MADJO LELO**, dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:

- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR

Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan Notaris, akan tetapi dilakukan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan dengan melampirkan kwitansi dan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 dari Tergugat. Bahwa Penggugat telah menguasai secara petuh atas objek perkara tersebut tanpa adanya ganggu gugat dari pihak manapun. Bahwa saat ini Penggugat akan mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi pada saat Penggugat menemui Tergugat pada alamat Jl Ceremai No 5, Tabing, Kota Padang tidak ditemukan lagi yang bersangkutan maupun ahli warisnya dan juga rumah yang berada di Jl Ceremai No 5 Kota Padang tersebut telah dihuni oleh orang lain yang tidak ada berhubungan dengan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang belum dibalik namakan oleh Turut Tergugat dan masih atas nama orang tua Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P-1 sampai dengan bukti bertanda P-7 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu 1. Yuhendri dan 2. Irvan Arif;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T.T-1 dan bukti bertanda T.T-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 dengan kaidah Hal-hal yang diajukan oleh Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?.

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang dilakukan dibawah tangan kepada Tergugat Syarifah Nain Binti Nain Dt. Majo Lelo seharga Rp9.500.000,00 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dengan luas 410 M² yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta, Gang Swadaya Kubu Balirik, Ipuah Mandiangin, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 atas nama Pemilik Nain glr Dt. Madjo;

Menimbang, bahwa yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan. Selanjutnya adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis, dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya, dalam arti sama kedudukannya untuk dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis, dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila dibuat secara lisan dan kemudian terjadi perselisihan, maka akan lebih sulit

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



pembuktiannya, karena disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga diharapkan ada itikad baik dari pihak-pihak;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- Adanya kesepakatan;
- Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Adanya suatu hal tertentu;
- Adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Menimbang, bahwa dalam hal yang menjadi obyek perjanjian adalah pengalihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut selain harus memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang mana dalam Pasal 5 menyatakan 'Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat pengertian jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai ;

Menimbang bahwa menurut hukum adat jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan memenuhi sifat tunai, riil dan terang;

Menimbang, bahwa sifat tunai artinya dalam jual beli hak atas tanah, harga yang disetujui bersama harus dianggap dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Jadi apabila pembayarannya belum lunas, maka sisanya dianggap utang. Akibatnya jika sisa tersebut tidak dibayar, maka tanahnya tidak bisa dikembalikan pada yang punya tanah dan sisa tersebut menjadi utang-piutang;

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sifat riil, dalam jual beli hak atas tanah artinya dengan adanya perbuatan hukum pembayaran harga tersebut, sejak saat itu hak atas tanah langsung beralih;

Menimbang, bahwa sifat terang, artinya tidak sembunyi sembunyi yaitu pemindahan hak itu harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa meskipun demikian sifat terang tersebut bukanlah bersifat mutlak, tetapi merupakan sesuatu yang memudahkan pembuktian tentang jual beli yang bersangkutan adalah sah. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa ikut sertanya kepala desa dalam jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dalam hukum adat, tetapi hanya suatu faktor yang meyakinkan bahwa jual beli yang bersangkutan adalah sah;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008 yaitu untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan azas hukum, maka yang harus membuktikan adalah pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Asni, dengan NIK: 1375024107440009, bukti P-2 berupa Kartu Keluarga Nomor 1375023112090011 atas nama Kepala Keluarga Nur Asni, dan bukti P-3 berupa Surat Keterangan Meninggal Nomor 112/PEM/CI/I-2024, tanggal 11 Januari 2024 dan Saksi Yuhendri menerangkan bahwa Saksi pernah menemani Asmar adalah suami dari Penggugat ke Padang dan sekarang Asmar sudah meninggal dunia. Bahwa terhadap hal tersebut dapat dilihat bahwa Nur Asni (Penggugat) merupakan istri dari Asmar yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta, Gg. Swadaya RT/RW 006/001, Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 berupa Surat Keterangan tanggal 18 Maret 1995 dan bukti P-5 berupa surat Keterangan tanggal 2 April 1995, yang menerangkan bahwa Sarifah Nain (Tergugat) dengan Asmar (suami Penggugat) telah melakukan jual beli tanah yang berada di Bukittinggi dengan cara pembayaran bertahap sedangkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan Meninggal Nomor 112/PEM/CI/I-2024, tanggal 11 Januari 2024 dan bukti P-7 berupa kwitansi pembayaran tanggal 28 Februari 1999 dimana suami dari

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah meninggal dunia maka pelunasan pembayaran jual beli tanah dilanjutkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menguasai Sertifikat objek perkara berupa bukti P-7 sama dengan bukti T.T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 166 tanggal 12 April 1973 dan bukti T.T-2 berupa Gambar Situasi Nomor 165/1972 dimana diterangkan bahwa yang nama pemilik adalah Naim glr Dt. Madjo Lelo dan sertifikat tersebut diserahkan setelah pelunasan pembayaran jual beli tanah oleh Penggugat (istri almarhum Asmar) sebagaimana bukti P.4 berupa Surat Keterangan tanggal 18 Maret 1995;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Pengugat dipersidangan yaitu Saksi Yuhendri yang menerangkan pada pokoknya bahwa tanah yang diperkarakan sekarang yang berada di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik Kelurahan Campago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi. Bahwa Saksi pernah menemani suami Penggugat yang bernama Asmar pergi ke Padang yaitu kerumah Tergugat Syarifah Nain pada tahun 1990 bertempat di Jalan Ceremai Tabing Kota Padang untuk mengantarkan uang pelunasan pembelian tanah yang terletak di Ipuah Mandiangin dan Saksi Irvan Arif menerangkan yang pada pokoknya bahwa letak tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat bertempat di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik Kelurahan Cimpago Ipuah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi. Bahwa Saksi kenal dengan Asmar yaitu suami dari Penggugat. Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 1995/1996;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara dimana Penggugat yang telah menyerahkan uang kepada Tergugat dan Tergugat telah menyerahkan tanah (objek perkara) beserta sertifikatnya terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap jual beli tersebut telah dilakukan dengan tunai, ril dan terang;

Menimbang, bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah yang bersertipikat melalui jual beli yang dilakukan dibawah tangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tetaplah sah, karena telah memenuhi unsur jual beli (perjanjian) yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1457 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126/K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dalam kaidahnya menyatakan bahwa

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat Nur Asni Binti Sair dan almarhum Asmar (suami Penggugat) dengan Syarifah Nain Binti Nain Dt. Majo Lelo (Tergugat) terhadap sebidang tanah (objek perkara) secara dibawah tangan dengan luas 410 M² yang berlokasi di Jalan Soekarno Hatta, Gang Swadaya Kubu Balirik, Ipuah Mandiangin, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 atas nama Pemilik Nain glr Dt. Madjo adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap – tiap petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum kesatu gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum pertama ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa pada petitum kedua dan petitum ketiga Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah secara hukum Jual-Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini Syarifah Nain Dt. Madjo Lelo (sebagai Pihak Penjual) dengan Nur Asni Binti Sair (sebagai Pihak Pembeli), yang dilaksanakan pada tanggal 28 Maret 1995, dan menyatakan sah secara hukum Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan luas 410 M² sebagaimana yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, atas nama pemilik Nain glr. Dt. Madjo Lelo dengan batas-batas:

- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan harga jual-beli sebesar Rp9.500.000,- (*Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*),

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dan petitum ketiga tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangan tersebut diatas bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah (objek perkara) kepada Tergugat secara dibawah tangan adalah Sah menurut hukum dan lagi pula Penggugat sejak tahun 1995 atau lebil kurang 29 (dua puluh Sembilan) tahun telah menguasai tanah yang dibeli dari Tergugat dimana atas pembelian tanah tersebut sertifikat atas tanah tersebut sejak dijual sampai saat ini dalam penguasaan Penggugat dan dalam jangka waktu 29 (dua puluh) tahun Penggugat telah mengelola tanah tersebut dan tidak ada satu orang pun yang protes atau keberatan atas perbuatan Penggugat membangun rumah diatas tanah objek perkara yang dibelinya dari Tergugat tersebut sebagaimana hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara dan keterangan dari Kuasa Turut Tergugat yang hadir pada saat pemeriksaan setempat tersebut yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor 165 tahun 1972 terdaftar atas nama Nain glr. Dt. Madjo Lelo yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Kubu Balirik, Ipuah Mandiingin Kecamatan Mandiingin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, tidak ada atau tidak sedang dalam bersengketa dengan pihak manapun maka dengan demikian petitum kedua dan petitum ketiga ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka empat dan petitum angka lima yaitu dan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor 165 tahun 1972 terdaftar atas nama Nain glr. Dt. Madjo Lelo menjadi beralih atas nama Penggugat Nur Asni dan menyatakan Turut Tergugat Badan Pertanahan Kota Bukittinggi untuk proses balik nama sertifikat Hak Milik atas nama Nain glr. Dt. Madjo Lelo menjadi atas nama Penggugat Nur Asni, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangan bahwa peralihan hak dalam perkara aquo dari Tergugat kepada Penggugat meskipun tidak dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 126/K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dalam kaidahnya menyatakan bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti." Sehingga menurut hemat Majelis Jual Beli antara Nur Asni Binti Sair (Penggugat) dengan Syarifah Nain Binti Nain Dt. Majo Lelo (Terugat) adalah sah menurut hukum dan Turut Tergugat sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut haruslah melakukan balik nama sertifikat sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka petitum angka empat dan petitum angka lima ini beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum-petitum pada gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka terhadap petitum kesatu dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini, sehingga petitum enam Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Jual-Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini SYARIFAH NAIN Binti NAIN DT. MAJO LELO (sebagai Pihak Penjual) dengan NUR ASNI Binti SAIR (sebagai Pihak Pembeli), yang dilaksanakan pada tanggal 28 Maret 1995, atas sebidang tanah dengan luas 410 M² sebagaimana yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, atas nama pemilik NAIN glr. DT. MADJO LELO dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT
- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR

Dengan harga jual-beli sebesar Rp9.500.000,00 (*Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*);

3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 410 M² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor 165 tahun 1972 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, atas nama NAIN glr. DT. MADJO LELO dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan tanah TINI;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah adat dan sekarang berbatas dengan tanah BAHAR;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan sawah suku dan sekarang berbatas dengan tanah IPIT;
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah suku IWAR dan sekarang berbatas dengan Ibuk MAR;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 166 dan Gambar Surat Ukur Nomor: 165 tahun 1972 terdaftar atas nama NAIN glr. DT. MADJO LELO beralih menjadi atas nama NUR ASNI;
5. Menyatakan Turut Tergugat Badan Pertanahan Kota Bukittinggi untuk memproses balik nama Sertipikat Hak Milik atas nama NAIN glr. DT. MADJO LELO menjadi Atas nama Penggugat NUR ASNI;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.478.600,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Senin tanggal 12 Agustus 2024 oleh Andi Hendrawan, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Meri Yenti, S.H.,M.H dan Lukman Nulhakim, S.H.,M.H masing-masing Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2024 diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Witridayanti sebagai Panitera Pengganti, tanpa

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Nomor 6/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh Tergugat dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd./

Ttd./

Meri Yenti, S.H.,M.H

Andi Hendrawan, S.H.,M.H,

Ttd./

Lukman Nulhakim, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./

Witridayanti

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
- Biaya proses ATK	Rp.	108.400,00
- Biaya Panggilan	Rp.	248.000,00
- PNBP Panggilan.....	Rp.	40.000,00
- Transportasi P.S.....	Rp.	750.000,00
- PNBP P.S.....	Rp.	10.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	1.478.600,00

(satu juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah).